

Dostosowanie powiatowych baz ewidencyjnych do wymogów nowego rozporządzenia

# Kręte drogi do nowej EGiB

Już 31 lipca mają wejść w życie nowe przepisy ws. ewidencji gruntów i budynków. Czy dostosowanie powiatowych baz do tych wymogów będzie proste i szybkie? A może oznacza zamieszanie oraz spore wydatki i mnóstwo żmudnej pracy?

**Jerzy Królikowski**

**P**ytania te zadaliśmy producentom oprogramowania do prowadzenia EGiB oraz przedstawicielom wybranych samorządów. Chcieliśmy wiedzieć, czy dostosowanie do nowych przepisów da się przeprowadzić – jak sugeruje załączona do projektu rozporządzenia ocena skutków regulacji – bezpłatnie. Istotne jest także, na ile proces ten można wykonać automatycznie, a jeśli część prac wymaga udziału człowieka, to czy powiat podoła im bez zewnętrznej pomocy.

Kwestie te są istotne nie tylko dla Służby Geodezyjnej i Kartograficznej, ale i wykonawców prac geodezyjnych oraz obywateli. Projekt zakłada bowiem, że powiaty będą miały pół roku na dostosowanie swoich baz do nowych regulacji, przy czym w przypadku identyfikatorów budynków i numeracji działek termin ten jest wydłużony do 31 grudnia 2023 r. Czy to wystarczający okres? Czy w jego trakcie mogą występować przejściowe problemy z jakością i dostępnością EGiB?

Nim odpowiemy na te pytania, należy oczywiście zaznaczyć, że rozważania naszych rozmówców dotyczą pierwotnego brzmienia projektu rozporządzenia.

## • Punkt widzenia informatyka

Twórcy oprogramowania geodezyjnego, którzy udzielili nam odpowiedzi, zgodnie deklarują, że nie widzą przeszkód, by dostosować swoje oprogramowanie do nowych wymogów w proponowanym terminie. – Technologicznie to nie problem – deklaruje prezes Geo-Systemu Zbigniew Malinowski. – W przypadku naszego oprogramowania e-property nie przewidujemy żadnych specjalnych działań, które wymagałyby u naszych klientów nakładów pracy ludzkiej. Konwersję baz i dostosowanie ich do zmian planujemy wykonać w ramach podniesienia wersji oprogra-

mowania. Wszystkie czynności, zarówno te automatyczne, jak i kontrolne, przeprowadzimy bezpłatnie w ramach zawartych umów na bieżącą opiekę autorską. Czyli bez dodatkowych kosztów – zapewnia. Dodaje jednocześnie, że ostateczny zakres prac, jakie muszą zostać wykonane w powiatach, będzie zależeć od lokalnego stopnia informatyzacji i dostosowania baz do dotychczasowych przepisów. – Zmiany, chociaż wykraczają poza kosmetykę, są na plus i w naszej ocenie wiele spraw upraszczają, bo usuwają elementy zbędne lub trudne do utrzymania w aktualności – ocenia prezes Geo-Systemu. Zastrzega jednocześnie, że wskazane byłoby dodanie do nowego rozporządzenia uniwersalnej matrycy stary kod – nowy kod, którą mogliby zastosować wszyscy producenci oprogramowania. Gwarantowałoby to, że obiekty zyskają takie same właściwości na terenie całego kraju, niezależnie od powiatu czy systemu.

Na konieczność opracowania słowników przekodowań uwagę zwraca również prezes Geobidu Krzysztof Borys. – Bardzo trudno dzisiaj ocenić możliwości automatycznego dostosowania baz EGiB do nowego rozporządzenia. Ale tam, gdzie będzie możliwość automatycznej konwersji, to ją oczywiście wykonamy – zapewnia.

Szacuje jednocześnie, że dla jego firmy półroczny termin jest wystarczający, jednak dla wielu powiatów będzie za krótki. – Na razie nie zdecydowaliśmy jeszcze, czy stosowne modyfikacje w naszym oprogramowaniu będą odpłatne. Zależy to w dużej mierze od liczby zmian w EGiB – podsumowuje prezes Geobidu.

Dużo chętniej o potencjalnych rafach nowych przepisów mówi Jarosław Wesołowski z firmy Systherm-Info. – Sporym problemem będą budynki projektowane oraz budynki w budowie, które obecnie są zarejestrowane w EGiB, czyli mają m.in. nadany identyfikator. Jeżeli prze-

niesiemy je do historii, to powstaje pytanie, jak je ponownie zarejestrować w bazie, gdy zostaną w końcu wybudowane? Czy z tym samym identyfikatorem? Jeżeli z tym samym, to będziemy mieć w bazie dwa różne obiekty o tym samym identyfikatorze, jeden usunięty, a drugi aktywny – komentuje. Wątpliwości ma zresztą więcej. Czy konwertować tylko obiekty bieżące czy też archiwalne? Czy atrybuty, których trzeba się pozbyć, mają zostać gdzieś przechowane? W jego ocenie nie byłoby takich problemów, gdyby rozporządzenie wyraźnie przesądziło o podejściu do konwersji baz. Termin 6 miesięcy na dostosowanie oprogramowania uważa jednak za wystarczający.

– Projekt z jednej strony usuwa z ewidencji atrybuty, z których pozyskaniem były poważne problemy, i to oceniamy bardzo pozytywnie. Ale z drugiej strony w tym upraszczaniu posunięto się za daleko – kontynuuje Wesołowski. – Wykazywanie tylko jednej działki pod budynkiem czy brak granic spornych są bardzo kontrowersyjne i możemy to nazwać chowaniem głowy w piasek. Problemy z budynkami położonymi na działkach należących do różnych nieruchomości dalej pozostają nierozwiązane. Prawidłowe określenie przebiegu granicy spornej bez wprowadzania do EGiB obiektu „grаницa” jest niemożliwe, więc usuwa się atrybut „przynależność do granicy spornej” punktu granicznego. Czy w ten sposób pozbywamy się problemu, czy raczej go potęgujemy? – pyta. – Zmiana definicji jednostki rejestrowej wydaje się niewielka, ale rujnuje powiązanie jej z nieruchomością. To powrót do założeń z rejestru prowadzonego na papierze. Problem poważny i nierozwiązywalny będzie wtedy, gdy w tej samej jednostce rejestrowej gruntów trzeba ujawnić prawa do lokali dla danych właścicieli oraz udziały tych samych właścicieli pochodzące z innej nieruchomości gruntowej – mówi Jarosław Wesołowski.

Jak wyjaśnia z kolei prezes Systherm-Info Zbigniew Figas, oprogramowanie tej spółki zostanie dostosowane do nowych rozporządzeń w ramach umów serwisowych bez dodatkowych opłat. – Inną sprawą jest konwersja baz do nowych wymogów. Tu koszty będą zależne od powiatu i mogą oscylować wokół 10-15 tys. zł. Odrębną kwestią jest to, że jeżeli coś jest już w bazach ośrodka, to nie powinniśmy tego tracić. Geo-Info będzie więc miało rozwiązania, które umożliwią dostęp do tych danych, co będzie wymagało indywidualnego podejścia do każdego powiatu – wyjaśnia.

## • Powiat miński da radę

Geodeta powiatu mińskiego Marek Ślązak nie przewiduje u siebie większych problemów z dostosowaniem EGIB do nowych wymogów, choć zastrzega, że to w dużej mierze zasługa kompletnej informatyzacji zasobu, dobrej jakości danych EGIB oraz powiązania tego rejestru z innymi bazami. – Nowe przepisy mają istotnie zmniejszyć zakres danych ewidencyjnych. Mając bazę przygotowaną tak jak u nas, niektóre dane można dostosować automatycznie – wyjaśnia. Dotyczy to przede wszystkim: przenieśnięcia i ograniczenia atrybutów budynków, dostosowania atrybutów punktów granicznych, usunięcia informacji o dzierżawach czy ograniczenia informacji o działkach, które są wykazywane

w innych rejestrach (np. nazwy obiektów fizjograficznych, formy ochrony przyrody, informacje o numerze w rejestrze zabytków). – W naszym przypadku działania te, dzięki firmie Geo-System, zrealizowane zostaną w ramach opieki technicznej, co nie będzie generowało dodatkowych kosztów oraz angażowało pracowników starostwa – wyjaśnia. Zauważa jednocześnie, że nowe przepisy przyniosą wymierne oszczędności, a to dzięki wskazaniu dokumentu elektronicznego jako podstawowej formy przekazywania zawiadomień o zmianie danych ewidencyjnych. Marka Ślázaka niepokoi natomiast pomysł wyeliminowania obecnego § 54, w trybie którego powiat miński prowadzi teraz okresową weryfikację dwóch jednostek ewidencyjnych, a w przyszłym roku planuje następną. W sytuacji, gdy cały obszar powiatu jest już zmodernizowany, tryb ten wydaje się jedyną możliwością kompleksowej aktualizacji danych ewidencyjnych dla całych jednostek.

## • Dla Krakowa 6 miesięcy to za mało

A jak na nowe przepisy patrzą w najlepszym ośrodku dokumentacji w Polsce, czyli w GODGiK w Krakowie? Gdy rozmawialiśmy z jego przedstawicielami w GEODECIE 5/2021, Mariusz Suwaj (kierownik Referatu Weryfikacji i Aktualizacji Baz PZGiK) stwierdził, że trudność konwersji EGIB będzie można oce-

nić dopiero wtedy, gdy poznamy projekt rozporządzenia. Teraz, znając już te zapisy, uważa, że część prac dostosowawczych będzie można wykonać w ramach asysty technicznej przewidzianej w umowie między Urzędem Miasta Krakowa a dostawcą systemu PZGiK. Jednak niewątpliwie konieczne będzie także zaangażowanie podmiotów zewnętrznych oraz poniesienie dodatkowych kosztów.

W jego ocenie część zmian może zostać wykonana w ramach automatycznej konwersji. Dobrym przykładem jest likwidacja atrybutu punktu granicznego BPP i zastąpienie go nowym atrybutem ISD (informacja o spełnieniu warunków dokładnościowych). Wyzwaniem może być natomiast zamiana atrybutu ZRD na SPD (sposób pozyskania danych). Jak wyjaśnia, na pierwszy rzut oka wydaje się to czynnością analogiczną. Problemem może być jednak atrybut ZRD=9. W bazie UM Krakowa wiele takich punktów odnosi się do granic ustalonych w trybie § 39 ust. 3 obecnie obowiązującego rozporządzenia, a mimo to w atrybucie SPD zostaną one uznane za „nieustalone”. – Automatyczne i poprawne dostosowanie danych w tym zakresie, przyjmując wprost wytyczne załącznika nr 5 do projektu, jest według mnie niemożliwe oraz będzie skutkowało błędną informacją dotyczącą punktów granicznych. Chcąc dokonać poprawnego określenia atrybutu SPD dla punktów ZRD=9, na-

# Najważniejsze wiadomości co tydzień w Twojej skrzynce



Zapisz się na newsletter [Geoforum.pl](https://geoforum.pl)  
[geoforum.pl/newsletter](https://geoforum.pl/newsletter)

leżałoby więc dokonać głębszej analizy w zakresie powiązania tej informacji ze zmianą (i jej podstawą), jaką dany punkt i atrybut ZRD=9 został wprowadzony, lub choćby wzięcia pod uwagę także atrybutu BPP – wyjaśnia Mariusz Suwaj. – Oczywiście najlepszym, ale jednocześnie najdroższym rozwiązaniem byłaby analiza dokumentacji będącej źródłem tych danych. Dlatego uważam za zasadne pozostawienie dotychczasowych wartości atrybutu ZRD lub nawet jego rozszerzenie, wyróżniając punkty z rozgraniczenia nieruchomości – dodaje.

Kolejną problematyczną kwestią jest wprowadzenie w załączniku 5 dodatkowego atrybutu związanego ze stabilizacją punktów granicznych (STB=6 – szczególnie terenowy I grupy dokładnościowej). W ocenie Mariusza Suwaja to z jednej strony dobra zmiana, bo w Krakowie jest dużo takich obiektów. Ale z drugiej strony, jeśli zakres dostosowania danych, o którym mowa w § 45 ust. 1 projektu, miałby objąć także uzupełnienie danych tego atrybutu, rodzi to kolejny problem. – Najbardziej kosztownym i czasochłonnym, ale jednocześnie najbardziej wiarygodnym sposobem będzie analiza dokumentacji i pozyskanie odpowiednich informacji bezpośrednio w materiałach źródłowych (np. podczas prac modernizacyjnych). Najtańszym wyjściem jest zaś analiza topologiczna w zakresie powiązania współrzędnych punktów granicznych ze szczegółami I grupy ujawnionymi w EGiB (kontury budynków) oraz BDOT500 (np. naroża ogrodzeń). Jak to jednak bywa w przypadku tego typu analiz i automatycznego uzupełnienia danych, może to skutkować ujawnieniem błędnych informacji, które nie mają potwierdzenia w dokumentacji źródłowej – wyjaśnia. Dodaje jednocześnie, że zarówno jedna, jak i druga metoda będzie wiązać się dla miasta z kosztami.

Przedstawiciel Krakowa – podobnie jak Jarosław Wesołowski z Systherm-Info – sporo wątpliwości dostrzega w przepisach dotyczących budynków. Pierwsza wersja projektu nie rozstrzyga bowiem, co zrobić z budynkami w budowie, wiatami ujawnionymi w EGiB czy budynkami gospodarczymi i garażami o powierzchni poniżej 35 m kw. – Takie kwestie powinny zostać jednoznacznie określone, zwłaszcza że zmiany te będą w wielu przypadkach wymagały wysyłania zawiadomień do organów podatkowych, ksiąg wieczystych i właścicieli nieruchomości – postuluje.

Kolejny potencjalny problem dotyczy dostosowania powierzchni budynków do przepisów prawa budowlanego. – Choć

kierunek zmian jest jak najbardziej słuszny z uwagi na możliwość zapewnienia zgodności danych w EGiB z dokumentacją architektoniczno-budowlaną, to automatyczna konwersja konturów budynków oraz korekta powierzchni zabudowy jest raczej mało prawdopodobna lub wymagałaby zastosowania rozwiniętego algorytmu uwzględniającego nie tylko dotychczasowe kontury w EGiB, ale także geometrię bloków budynku, nawisów i utworzonych relacji pomiędzy tymi obiektami i budynkami, których dotyczy – analizuje Mariusz Suwaj.

Jak podsumowuje, zmiany zapisane w pierwotnym projekcie nie są tylko kosmetyczne, zatem wdrożenie ich w ciągu 6 miesięcy nie będzie możliwe. Z pewnością będą się również wiązały z dodatkowymi kosztami, ale z uwagi na trwające wciąż prace legislacyjne na razie trudno je oszacować. – W Krakowie czeka nas także zmiana identyfikatorów budynków oraz lokali. Wprawdzie mamy na to zadanie więcej czasu, ale z powodu znacznej liczby obiektów z całą pewnością będzie ono realizowane w kilku etapach. Obawiam się też, że wprowadzenie odpowiednich zmian w tym zakresie do ksiąg wieczystych będzie trwało bardzo długo i spowoduje rozbieżności pomiędzy EGiB i KW, a to może rodzić problemy w obrocie nieruchomościami – podsumowuje.

## ● Księgi wieczyste hamują powiat krakowski

Również w sąsiednim powiecie krakowskim nowelizacja rozporządzenia ws. EGiB może oznaczać spore nakłady pracy oraz koszty. W ocenie geodety powiatowego Anny Skórki w przypadku tego samorządu nie wszystkie zmiany da się przeprowadzić automatycznie. Dotyczy to chociażby wspomnianego wcześniej atrybutu STB=6. – W naszej obecnej bazie wszystkie punkty wynikające z dokumentacji geodezyjnej, które stanowiły szczególnie I grupy dokładnościowej, ujawniane były jako znak naziemny. Stanowisko to zostało wypracowane w ramach różnych konsultacji i dyskusji środowisk geodezyjnych. Dlatego w tym przypadku dostosowania EGiB do nowych przepisów nie da się wykonać automatycznie, bo wymaga ponownej analizy dokumentacji. Nie jest to też możliwe w ramach działań własnych wydziału, który prowadzi bazę danych dla ponad 340 tysięcy działek – twierdzi Anna Skórka.

Najbardziej pracochłonnym zadaniem dla powiatu krakowskiego będzie jednak przenieście działek, dlate-

go starostwo wstępnie planuje wykonać je w ramach zamówienia publicznego. – Zmiana ta generuje wiele prac dodatkowych, które należy wykonać w bazie PZGiK, a także czynności administracyjnych związanych m.in. z przekazaniem tych informacji do ksiąg wieczystych, organów podatkowych, a przede wszystkim do właścicieli nieruchomości – ocenia. Sprawy nie ułatwia to, że powiat krakowski podlega pod właściwość 8 sądów rejonowych obsługujących wydziały ksiąg wieczystych, z czego niektóre nie są przygotowane do przyjmowania elektronicznych dokumentów, za to żądają wysyłania odrębnego zawiadomienia dla każdej KW.

Trzecie wyzwanie dla powiatu krakowskiego to przenieście identyfikatorów budynków. – To pozornie w miarę automatyczne działanie, ale niestety ta automatyzacja dotyczy jedynie kwestii związanych z bazą. Większy problem pojawia się po stronie przekazania tych informacji do ksiąg wieczystych. Dotychczasowe doświadczenie jest takie, że sądy odmawiają ujawnienia zmiany przekazanej przez urząd, jeśli do zawiadomienia nie zostaną dołączone wszystkie dokumenty, o których mowa w art. 27 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Wygenerowanie wypisów i wyrysów dla takiej ilości danych będzie więc wymagało poświęcenia dodatkowego czasu – 0podsumowuje.

## ● Ewidencyjne dylematy

Czy zatem dostosowanie powiatowych baz EGiB do nowych wymogów przebiegnie szybko i gładko? Odnosząc się do pierwotnego brzmienia projektu (innego na razie nie znamy), należy spodziewać się sporej liczby wątpliwości interpretacyjnych. A w mniej scyfryzowanych powiatach prace te mogą pochłonąć sporo czasu i niemałe środki. Cała nadzieja w doszlifowaniu ostatecznej wersji rozporządzenia. Ale nawet jeśli wspomniane wyżej mankamenty zostaną wyeliminowane, można uznać za pewnik, że nie wszystkie powiaty zrealizują obowiązkowe dostosowanie w terminach określonych w rozporządzeniu.

Autorzy przepisów mogą oczywiście jednym ruchem przedłużyć te terminy, ale przecież dla sprawnego funkcjonowania zasobu jest istotne, by okres działania tych baz w dwóch różnych standardach był jak najkrótszy. Można się też wycofać z części proponowanych zmian, tylko że branża od lat oczekuje głębokiej reformy ewidencji gruntów i budynków. Twórcy przepisów stoją więc przed dylematem nie do pozazdroszczenia.

Jerzy Królikowski